

THE EGYPTIAN EXPERIMENT OF THE NATIONAL YOUTH HOUSING IN NEW ASSIUT CITY "BETWEEN NEEDS AND PROSPECTS"

م/ أحمد حسني علي حسن

معيد بقسم الهندسة المعمارية - كلية الهندسة - جامعة أسيوط

Arch_Ahmedhosny@yahoo.Com

(Received December 12, 2009 Accepted October 23, 2011)

A FAO*1 report indicated that young people are increasing worldwide. Statistics indicate that the percentage of youth (18-35) is about 33% of the total population in 2006. so, the U-20 age category represent 70% of the population, a unique structure of Egypt. The Egyptian society, now and in the future, is a youth society. A recent official statistical report (2007) revealed that the number of never married young men and women, though 35 in age, reached about 12 millions. Hence, came the cause of attention to solving the low-income youth housing problem. Distinguishing between giving tranquilizers and providing radical solutions for housing problems; is vital for solving them. It can be said that there is a causative relationship between (the low productivity of low-income youth) and (the obstacles to solving the housing problem). So, it takes an integrated work system, and nontraditional means-whether by the state, the individuals, or the NGOs *2- to solve this problem.

This paper attempted to study the gap between supply and demand, and the role of the government for creating some balance by turning towards new cities: starting from youth housing projects and ending by the projects "Build your house" and "Build your apartment"- a new project under study. But, were these cities an attraction or an expeller for youth and low-income? Is it possible to take new decisions to measure the efficiency of these projects after handing residential units to users (post-occupancy evaluation)? How far are users satisfied with these units? How can these units be preserved and maintained? This is done by evaluating these projects, and studying their cons and pros to make use of the evaluation results in similar future projects.

Despite being a third generation new city; New Assiut City suffers, like any other new city, from youth abandonment. Though there were official attempts to relieve the burden from youth's shoulders; still youth abandon New Assiut City, with a number of residents not exceeding 37%, 15 thousands in 2009*3, of the total targeted number estimated by 40 thousands in 2010, according to the first planning of the city.

Thus, a gap emerged between the theoretical view of the government and the designer, in one side, and the facts of users' needs. A frame was reached, trying to integrate the different views of accomplishing users' needs and their concept of a suitable house. As for post-occupancy, we are trying to study

* FAO: Food and Agriculture Organization, United Nations.

** NGO: Non- Government Organization.

*** Source: a field survey conducted by the researcher in April-May, 2009.

residence (some models from the national youth housing project in New Assiut City) to learn how convenient it is for users and try to avoid defects in such future projects, in an attempt to achieve the most convenient residence for occupants.

التجربة المصرية للإسكان القومي للشباب بمدينة أسيوط الجديدة " بين الاحتياجات والإمكانيات "

ملخص البحث:

يشير تقرير لمنظمة الأغذية والزراعة أن هناك تزايداً في أعداد الشباب على مستوى العالم؛ ولعل المؤشرات تشير أيضاً إلى أن نسبة من هم في سن الشباب (18 – 35) تعادل 33% من إجمالي عدد السكان عام 2006 فإن الفئات العمرية تحت 20 سنة يمثلون 70% وهي تركيبة سنوية تنفرد بها مصر عن غيرها من الدول؛ إن المجتمع المصري حالياً ومستقبلاً هو مجتمع شبابي. كشف أحدث تقرير إحصائي مصري رسمي للعام 2007، عن أن أعداد الشبان والشابات، الذين لم يتزوجوا بعد، رغم بلوغهم سن الخامسة والثلاثين عاماً، قد بلغ قرابة 12 ملايين نسمة ومن هنا برزت قضية الحاجة إلى الاهتمام بحل مشكلات الإسكان الخاصة بطبقة الشباب محدودي الدخل، والتميز بين وضع المسكنات لمشكلات الإسكان وبين وضع الحلول الجذرية لهذه المشكلات يعد من أساسيات العلاج الفعال لمشكلات الإسكان. ويمكن القول بأن هناك علاقة سببية بين (ضعف إنتاجية طبقة الشباب ذوي الدخل المحدود) وبين (معوقات حل مشكلة الإسكان). وعلى ذلك فإن الأمر يتطلب منظومة عمل متكاملة وحتمية وجود وسائل غير تقليدية سواء من قبل الدولة أو الأفراد أو منظمات المجتمع المدني للتوجه لحل هذه المشكلة.

ويحاول هذا البحث دراسة الفجوة الحادثة بين العرض والطلب والدور الذي تلعبه الحكومة لإيجاد نوع من التوازن باتجاهها نحو المدن الجديدة بدءاً من مشروعات إسكان الشباب ونهاية بمشروع "ابني بيتك". و"ابني شقتك" مشروع إسكان جديد- تحت الدراسة، ولكن هل كانت هذه المدن مصدراً جاذباً أم طارداً للشباب ومحدودي الدخل؟ وهل يمكن وضع قرارات جديدة لقياس كفاءة هذه المشروعات بعد تسليم الوحدات السكنية للمستعملين (تقييم ما بعد الإشغال)، وما مدى رضى المستعملين عن هذه الوحدات؟ وكيف يمكن المحافظة والصيانة لتلك الوحدات؟ وذلك من خلال تقييم لهذه المشروعات ودراسة لجوانبها السلبية والإيجابية للاستفادة من نتائج هذا التقييم في المشروعات المماثلة في المستقبل.

وعلى الرغم من أن مدينة أسيوط الجديدة تعد من مدن الجيل الثالث للمدن الجديدة بمصر إلا إنها تعاني - شأنها شأن سائر المدن الجديدة - من عدم إقبال الشباب على السكن بها وبالرغم من محاولة بعض المسؤولين تخفيف القيود عن كاهل الشباب إلا أن أنه عازف عن الإقامة بمدينة أسيوط الجديدة والتي لم يتجاوز عدد شاغليها 37% (15 ألف نسمة) عام 2009 م □ * من جملة عدد السكان المستهدف والذي يقدر حسب التخطيط الأول للمدينة (40 ألف نسمة) عام 2010 م .

مما أفرز ذلك فجوة بين الرؤية النظرية لتوجهات الدولة والمصمم وبين الواقع الفعلي لاحتياجات هذا المستعمل وتم الوصول إلى الإطار الذي يحاول أن يدمج بين الرؤى المختلفة لتحقيق احتياجات المستعمل ومفهوم المسكن الملائم لديه . أما بعد الإشغال فنحاول دراسة بعض النماذج المشروع القومي لإسكان الشباب بمدينة أسيوط الجديدة لمعرفة مدى ملاءمته للمستعمل محاولة تلافي العيوب مستقبلاً في مثل هذه المشروعات المختلفة لتحقيق أقصى ملاءمة لساكنيها .

1- تقديم:

هناك اتجاه للدول لتوفير " المسكن الملائم " للشباب محدودي الدخل " من خلال مشاريع سكنية في المدن الجديدة تتضمن : إسكان الشباب بمساحات بين 63-70-100م² ، وإسكان المستقبل من 53-63م² وحالياً خاصة بعد البرنامج الانتخابي للرئيس تم الإعلان عن " المشروع القومي لإسكان الشباب لنماذج 63م² ، اقتصادي مطور بمساحة 50 - 57م² وبيت العيلة حيث تم توفير قطع أراضى ما بين (100 - 300م²) وطرح وحدات بمساحات 36 - 40م² للإيجار وأخيراً مشروع ابن بيتك لمعدومي الدخل على أطراف المدن بمساحة " 63م² مساحة صافية

بدون سلاسل، ومشروع جديد لإسكان الشباب- تحت الدراسة- وهو "ابني شقتك" أرض شاملة المرافق لكل أربعة مستفيدين.. علي مساحة 250 متراً. إلا إنه وكما جاء بتقرير للمجلس القومي للخدمات والتنمية الاجتماعية وكذلك حسب تقرير هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة- أن حجم الاستثمارات بالمدن الجديدة بلغ 23.5 مليار جنيه في حين بلغت نسبة الإشغال 15% وبلغ حجم المخزون الراكد من الأراضي والوحدات السكنية 6.5 مليار جنيه وفي المقابل بلغت الأرصدة الدائنة للعملاء نحو 4.8 مليار جنيه تمثل مقدمات حجز عن قطع أراضي ووحدات سكنية لم تسلم بسبب تأخير التنفيذ، وأكد التقرير أن بعض الأحياء في المدن الجديدة شبه خاوية بسبب عدم إقامة مالكي الوحدات أو بيع الأراضي للمستثمرين دون الإقامة فيها مما يعتبر رأس مال قومي راكداً وغير مستغل. واضطر بعض المستثمرين إلي بناء الأساسات أو الهياكل الخرسانية فقط بهدف المحافظة علي الأراضي دون إتمام المباني أو استخدامها. ووصف تقرير هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بأنها أشبه بمستثمر عقاري همه الأساسي هويبع الأراضي بأعلى سعر ممكن لتوفير موارد لها وللدولة بغض النظر عن الشرائح الاجتماعية للمواطنين[1].

1-1- خلفية عامة لمشكلة إسكان الشباب (محدودي الدخل) في مصر:

- في قضية إسكان الشباب ومحدودي الدخل هناك ثلاث حقائق يكاد يسلم بها الجميع هي:
- **الحقيقة الأولى:** أن هناك أزمة مستحكمة في إسكان هذه الفئة رغم العرض الكبير في السوق العقاري ومظاهر الأزمة لا يخلطها أحد بداية من التجمعات العشوائية والعشش وانتهاء بسكان المقابر وأسباب الأزمة معروفة للجميع وهي تتحدد في **عدم قدرة الشباب محدودي الدخل على الحصول على المسكن اللائم في حدود القدرات المتاحة.**
 - **الحقيقة الثانية:** أن ثمة جهود ضخمة قامت بها الدولة ولا تزال من أجل حل تلك الأزمة ومساعدة تلك الفئة على الحصول على مسكن مناسب بسعر في متناول أيديهم وابتكرت الدولة من أجل تحقيق هذا الهدف علي مدى السنوات الماضية آليات عدة منها دعم الفائدة الموجهة لتمويل مشاريع إسكان محدودي الدخل والمساعدة في تفعيل التعاونيات إلي جانب مشروعات إسكانية تلبى احتياجات الشباب محدودي الدخل في مقدمتها مشروع إسكان مبارك للشباب ومشروع إسكان المستقبل وغيرها بالإضافة إلي العمارات السكنية التي تقيمها المحافظات وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.
 - **الحقيقة الثالثة:** وتتمثل في الارتفاع المستمر في تكلفة المسكن ظهرت اتجاهات متنوعة لإيجاد حلول مختلفة لخفض التكلفة الأولية لإسكان الفقراء وذوي الدخل المنخفض عموماً، وتعددت الاتجاهات وأساليبها؛ فمنها ما تناول استخدام مواد بناء رخيصة أو طرق إنشاء بسيطة وغير مكلفة، ومنها ما حاول **خفض مسطحات الوحدات السكنية إلى الحد الأدنى**، فمن الملاحظ أن **الأسرة الناشئة أو المكونة حديثاً** لا تحتاج إلى أكثر من 50م²، إلا أنها تطلب وحدة سكنية تفوق الـ100م² لتوقع عدم التنقل من الوحدة مستقبلاً، حينما يزيد عدد أفراد الأسرة نتيجة الأولاد، وإذا كانت وحدات إسكان الشباب محدودي الدخل هي مساكن مؤقتة بالنسبة لهم بحيث أنهم يضطرون إلى حيازة وحدة أخرى أكثر تلبية لاحتياجاتهم عند حدوث تنمية بشرية للأسرة مع ملاحظة أنهم مضطرون أيضاً إلى الاحتفاظ بالوحدة القديمة لأنها تملك ، **فهل هذا هو الاقتصاد؟؟**
 - وينعكس ذلك علي الدراسة الميدانية من قلة إشغال الوحدات السكنية بالمشروع القومي للشباب بمدينة أسبوط الجديدة حيث لا تتعدى **نسبة الإشغال: 50%** (بعمارات إسكان الشباب والمستقبل) و10% (بعمارات الإسكان القومي والاقتصادي المطور – تم تسليم الوحدات 2008م).
 - بناء على هذه الخلفية نجد أننا أمام مشهد معقد يجب وضع حلول غير تقليدية له، يحاول البحث تحليل أبعاد تلك الظاهرة من خلال تحليل واقع المشروع القومي لإسكان الشباب وإسكان المستقبل بمدينة أسبوط الجديدة وذلك للتعرف على أسباب عزوف الشباب عن الإقامة بالمدينة.

1-2- الهدف من الدراسة:

إن هذه الدراسة تهدف بالمقام الأول إلي تحليل واقع المشروع القومي لإسكان الشباب وإسكان المستقبل بمدينة أسبوط الجديدة كدراسة حالة لبيان مدى ملائمة المشروع للاحتياجات الحالية والمستقبلية لهذه الشريحة من السكان، وإلقاء الضوء على " الاحتياجات " التي يحاول الساكن تحقيقها.

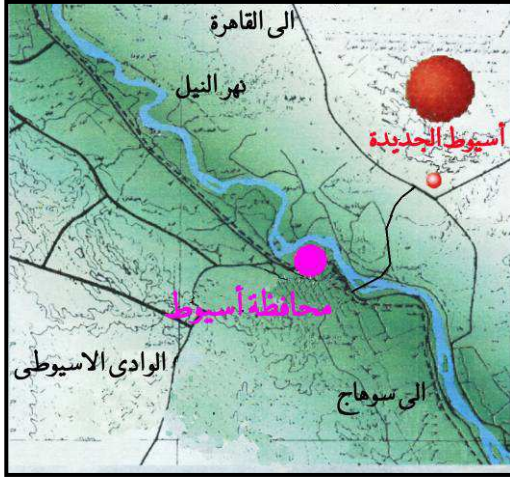
1-3- منهجية البحث:

لتحقيق هدف البحث فقد تمت مراجعة الأدبيات النظرية التي تناولت فكر الإسكان القومي للشباب ، كما اعتمد البحث على الدراسات الميدانية والتي تناولت مشروع إسكان الشباب والمستقبل بأسبوط الجديدة كأحد الأمثلة المنفذة من خلال هذا الفكر ، لذا فالبحث يتعامل مع إشكالية الدراسة من خلال محورين:

- **المحور الأول:** التعرف على الاحتياجات من خلال تحليل فراغات المسكن ، رصد الأنشطة السكنية .
- **المحور الثاني:** رصد سلوك المستعمل حيث أن السلوك دالة في الاحتياجات ورصد ما تم تعديله ليفي بما يحتاجه والتعرف على ما يرغب في تعديله ليحقق ما يحتاجه ويحقق المسكن الملائم له. بهدف التعرف على أهم إيجابيات وسلبيات التجربة.

2- دراسة تحليله لمشروع مبارك القومي لإسكان الشباب وإسكان المستقبل والاقتصادي**المطور والإسكان القومي بأسبوط الجديدة :**

تم اختيار مدينة أسبوط الجديدة لإجراء الدراسة التحليلية لتجربة إسكان الشباب والمستقبل لمعايشة الباحث لهذه المحافظة مما يسهل عملية الحصول على المعلومات والبيانات للتقييم تجربة إسكان الشباب والمستقبل وتحليل أنماط هذه التجربة بهدف الوصول إلى الإيجابيات والسلبيات.



تقع مدينة أسبوط الجديدة شرق النيل علي طريق القاهرة -سوهاج الصحراوي عند التقائه مع طريق الغردقة - أسبوط وعلي بعد حوالي 15 كم من مدينة أسبوط الأم وعلي بعد 360 كم من القاهرة، وترتبط مدينة أسبوط الجديدة بالمدينة الام عن طريق :-

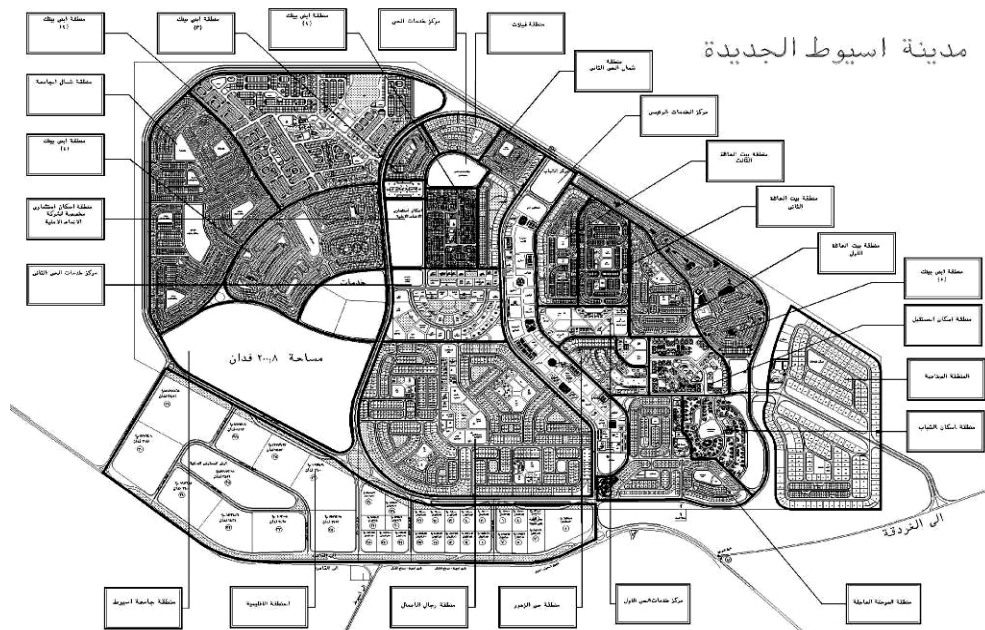
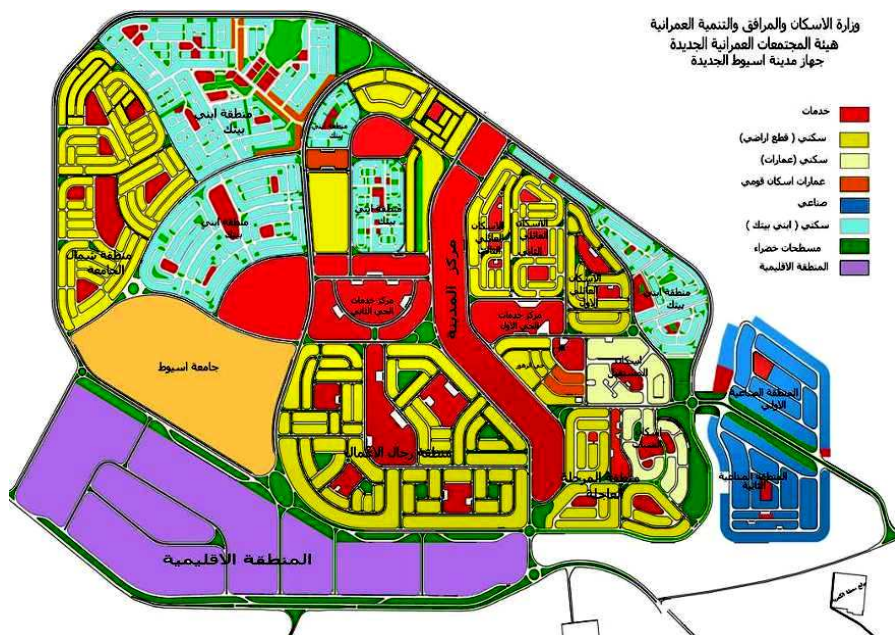
- 1- محور قناطر أسبوط .
- 2- محور الكوبري العلوي علي النيل - كوبري الوسطي

المساحة الكلية للمدينة (الكردون) 33.50 ألف فدان، ومساحة الكتلة العمرانية 2950 فدان شاملة المنطقة الصناعية بمساحة 180 فدان . من المقرر ان تستوعب المدينة 100 ألف نسمة في سنة الهدف 2017 م .
- بلغ إجمالي استثمارات المدينة **482 مليون** جنيه حتي 2008/4/30

- يبلغ عدد سكان المدينة 12000 نسمة مقيمين بالمدينة وذلك بخلاف حوالي 3000 نسمة من العمالة والمترددين علي المدينة يوميا. [5]

المصدر: www. Urban – comm..gov

شكل (1): موقع مدينة أسبوط الجديدة [6]



- من المقرر ان تستوعب المدينة 100 الف نسمة في سنة الهدف 2017 م .
- يبلغ عدد سكان المدينة 12000 نسمة مقيمين بالمدينة في يناير 2009م وإجمالي الوحدات السكنية 3722 وحدة (تم تسليمها حتي 2009م)
- وذلك بخلاف حوالي 3000 نسمة من العمالة والمتقدمين علي المدينة يوميا. [3]

جدول (1) : توزيع الاستثمارات حسب نسبة الإشغال للوحدات السكنية بمدينة أسبوط الجديدة- اجمالي
عدد الوحدات السكنية بالمشروع 3722 وحدة سكنية

عدد الوحدات السكنية			المنطقة	عدد الاستثمارات	120 إجمالي عدد الاستثمارات البحثية
1906 (سابق) — 1543 (حالي) وحدة			إسكان الشباب	60	
1024 وحدة			إسكان المستقبل	30	
240 وحدة			إسكان اقتصادي مطور	20	
مشروع ابن بيتك			إسكان قومي	10	
عمارات إسكان قومي (915 وحدة سكنية)					
363	300	252			
صيانة ورفع كفاءة من مشروع إسكان الشباب	وحدة جاري التنفيذ	وحدة جاري التسليم 2008/8			

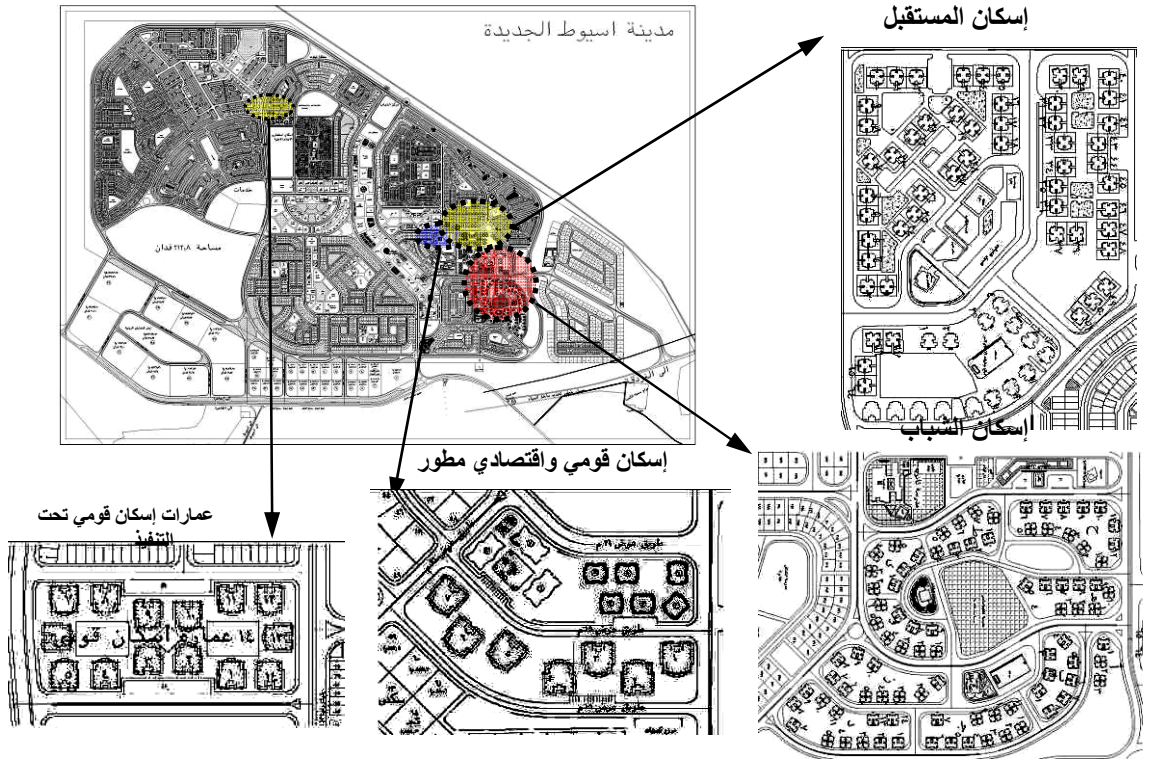
- من الدراسة الاستطلاعية نجد أن نسبة الإشغال :
لا تتعدى 50 % = 6000 نسمة (بإسكان الشباب والمستقبل)
لا تتعدى 10 % = 120 نسمة (بالإسكان القومي والاقتصادي المطور) تم تسليم الوحدات 2008 م .

الهدف من تطبيق الاستبيان على عينة المستعملين :

- قياس الحالة التعليمية والعوامل المتغيرة المختلفة المؤثرة على المستعمل واحتياجاته .
- دراسة سمات المستخدم المختلفة .
- دراسة أولويات احتياجات المستعمل .
- دراسة سلوكيات المستعمل في البيئة السكنية .
- تحديد مفهوم الملائمة لدى المستعمل .
- قياس العلاقة بين المستعمل والمسكن من خلال المشاركة في الصيانة .
- قياس مدى تفاعل المستعمل مع مسكنه ومع البيئة المحيطة .
- التعرف على مدى تلاؤم المسكن مع تحقيق الوظائف الضمنية والوظائف المباشرة لاحتياجات مستعمليه (احتواء - خصوصية - أمان - تواصل اجتماعي - تميز - تحقيق الذات - مشاركة - الاختيار)
- التعرف على المسكن الملائم للشباب بتكاليف ميسرة تناسب إمكانياتهم المادية (إيجار - حق انتفاع - تملك - قروض - دعم - رهن عقاري - مساكن ميسرة - مساكن اجتماعية "قطع أراضي") .

تتناول الدراسة التحليلية استقراء الرسومات والمساقط الأفقية والواجهات لبعض النماذج السكنية ذات المسطحات المختلفة (63 - 57 - 50 متر م²)، وتتمثل في :

- نموذج (بندق - قمر الدين) بإسكان الشباب والمستقبل، نماذج (4 - 8 وحدات / دور) مشروع إسكان اقتصادي مطور، نماذج (6 وحدات / دور) مشروع عمارات الإسكان القومي .
- يتم تحليل المساقط والتعديلات لاستنباط أسباب التعديلات والوصول إلى الاحتياجات غير المباشرة للسكان ودور الخصائص المعمارية لتلبية هذه الاحتياجات، واعتمد التحليل على دليل المقابلة عبر المستخدمين ومعرفة احتياجاتهم وأسباب تعديلاتهم ووضعياً الأثاث بهذه الطريقة حيث أن التعديلات والأنشطة تعد مؤشر لقياس الاحتياجات للسكان .



شكل (4): توزيع أماكن نماذج الإسكان المختلفة بمدينة أسيوط الجديدة (إسكان مبارك للشباب، المستقبل، الاقتصادي المطور، المشروع القومي)

2-2 تحليل مجمع نماذج المشروع القومي لإسكان الشباب بمدينة أسيوط الجديدة:

(جميع النماذج تتكون من غرفتين وصالة وحمام ومطبخ)

<p>ت في الدور ع ع</p> <p>المسقط الأفقي لدور المتكرر</p>		
<p>نماذج القومي 63 م²</p>	<p>نماذج مطور 50-57 م²</p>	<p>نماذج الشباب والمستقبل (بنديق- قمر الدين) 63 م²</p>

شكل (5): تحليل مجمع نماذج المشروع القومي لإسكان الشباب بمدينة أسيوط الجديدة

على مستوى الفراغات :

مساحات الفراغات لا تفي بأداء الأنشطة داخلها في حالة وجود أكثر من طفلين وقد تختلف مساحة الفراغات والبلكونات في النموذج الواحد من طابق لآخر تبعاً للواجهة وتصميمها .
مواضع الفتحات تعوق استخدام الفراغ بكفاءة، ارتفاع الجلسات منخفض فلا يتناسب مع فراغ النوم ويعوق أيضاً وضع الأثاث ، الحوائط المنكسرة تعوق الفرش واستخدام الفراغ بفاعلية .
تم توزيع البلكونات في النماذج دون تنسيق فهناك نموذج 63 م² يحتوي على 2 بلكونة وآخر يحتوي على واحدة فقط صغيرة لا تفي باستخدامها أو بمتطلبات السكان .

على مستوى الاحتياجات :

لا تتوفر الخصوصية بسبب قلة ارتفاع جلسات الفتحات ، تلاصق أبواب المداخل والبلكونات ، استخدام المطبخ المفتوح بدون وجود باب ، لا يوجد فصل بين أفراد الأسرة والضيوف ، جرح البلكونات لعدم وجود تندات مناسبة وظيفيا وليس تشكليا فقط .
لا يتوافر الأمان خاصة في الدور الأرضي ولا يوجد بوابات للعمارات ، لا تتوافر علاقات اجتماعية وتكوين صداقات لقلّة مسطح " صدفة الدور " .
يوجد نموذج غرفة واحدة لا يفي أوبلائم المستعمل من حيث (المساحات - التصميم - دور أرضي لا يوفر الأمان والخصوصية) .

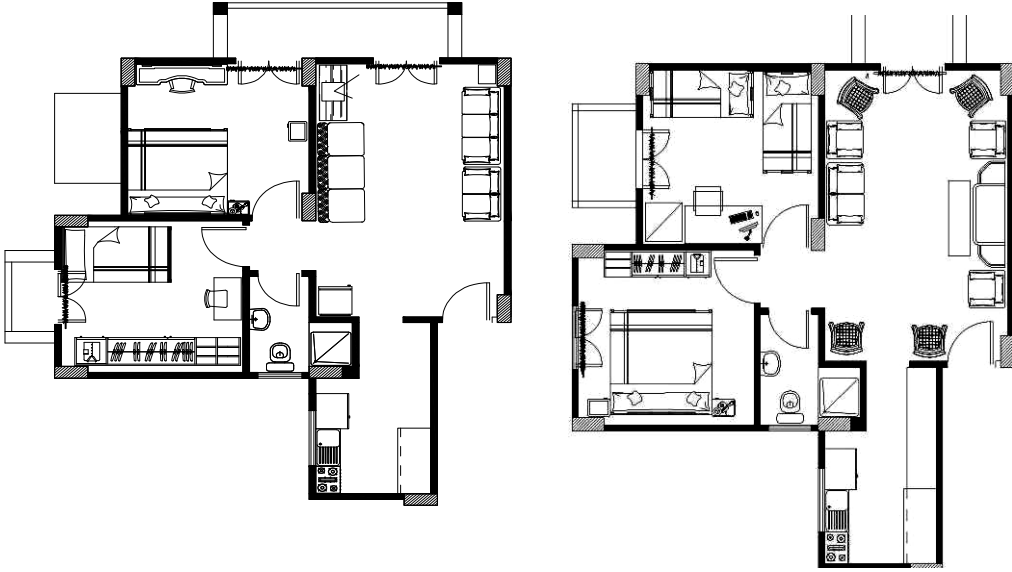
<p>النوم بمساحة (21 م²) - عدد غرف النوم يخرق الخصوصية حيث لا يمكن من فصل الأولاد عن البنات عند بلوغ سن السابعة. - فتحات الشبابيك لا تناسب فراغ النوم وتجرح الخصوصية بسبب (انخفاض الجلسة _ الشيش ليس بكامل الضلقة). - المعيشة بمساحة (19 م²) لا تتوفر الخصوصية البصرية بين المعيشة والمطبخ، المعيشة والنوم. - أبعاد هذا الفراغ لا تسمح بوجود سفرة بمكوناتها ولكن منضدة صغيرة متحركة وبعد النمو الاقتصادي والاجتماعي للأسرة مستقبلا لن يمكن استيعاب غرفة السفرة، وتواجد باب البلكونة بالمعيشة يؤثر بالسلب علي أقصى استغلال لها .</p>	 <p>المطبخ بمساحة (6,50 م²) الحمام بمساحة (3 م²)</p>
<p>أولا : علي مستوي المسقط الأفقي</p>	<p>نموذج بندق</p>
<p>شكل (6): تحليل لبعض النماذج لإسكان الشباب بأسويط الجديدة</p>	
<p>مسطحها مناسب فوق بلكونات الواجهة الرئيسية وبعض بلكونات الواجهة الخلفية وغير مناسب لبلكونات الدور الأخير بالواجهة الخلفية أما مسطح فتحة البرجولا غير مناسب إلا انه أصبح شكل جمالي أكثر منه انتفاعي، وموقعها راسيا غير مناسب حيث انه اعلي من المستوي المطلوب كثيرا إلا انه أصبح شكل جمالي أكثر منه انتفاعي.</p>	 
<p>ثانيا : علي مستوي الواجهات</p>	<p>نموذج بندق</p>

<p>1- النوم بمساحة (20,80 م²) 2- البلكونة بمساحة (2,50 م²، 1,50 م²) 3- المعيشة بمساحة (18 م²) 4- المطبخ بمساحة (7,40 م²) 5- الحمام بمساحة (2,90 م²) عدد غرف النوم بخرق الخصوصية حيث لا يمكن من فصل الأولاد عن البنات عند بلوغ سن السابعة. البلكونة مجروحة من العمارات المقابلة. البلكونة متصلة بالمعيشة وغرفة النوم بأحد الأدوار مما يجرح الخصوصية. ارتفاع الدرابزين قليل لا يحقق الأمان. عدد البلكونات 2 وهو عدد مناسب وخاصة أن عرض احدهم مناسب يسع 3 أشخاص بها ولكن رغم طول الأخرى فإنها لا تسع أكثر من كرسي واحد بها. لا تتوفر الخصوصية البصرية بين المطبخ والاستقبال.</p>	
<p>أولا : علي مستوي المسقط الأفقي</p>	<p>2- نموذج (قمر الدين):</p>
	
<p>نموذج (قمر الدين): ثانيا : علي مستوي الواجهات تابع شكل (6): تحليل لبعض النماذج لإسكان الشباب بأسبوط الجديدة^[2].</p>	

2-3 توثيق فرش وتعديلات المستعمل علي بعض النماذج :

يتم توثيق ورصد بعض النماذج المختارة بعد الإشغال وتوقيع الإضافات والتعديل وتوقيع الأنشطة السكنية داخل الوحدة من خلال طرق توزيع الأثاث بها، حيث تبين في الدراسة النظرية أن المسكن الملائم هو الذي يتم فيه أداء الأنشطة بالصورة المناسبة وفي المكان المناسب، واهتم أسلوب التحليل للأنشطة بدراسة التفاعل الاجتماعي بين أفراد الأسرة بعضها ببعض ويتمثل في الأنشطة اليومية الحياتية مثل: جلوس الأسرة لمشاهدة التلفزيون، تناول الطعام، والتفاعل بين الأسرة والمجتمع من خلال استقبال الضيوف، ويتم توقيع إضافات السكان وطرق توزيع الفرش لتحقيق الوظائف غير المباشرة والاحتياجات الإنسانية المتغيرة للمستعمل.

1-3-2 توثيق الفرش علي بعض العينات بنموذج قمر الدين:



مسقط أفقي لعينة (2)

مسقط أفقي لعينة (1)



صور من الدراسة الميدانية - عينة (2)

صور من الدراسة الميدانية - عينة (1)

شكل (7): توثيق الفرش علي بعض العينات بنموذج قمر الدين
 كاحد نماذج إسكان الشباب بأسبوط الجديدة. "المصدر : الباحث"

2-3-2 توثيق الفرش علي بعض العينات بنموذج بنديق:

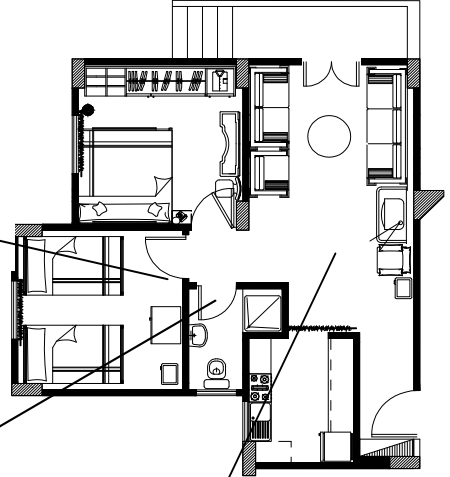
لصغر المساحة تم وضع
سريرين فقط في غرفة
الأطفال



تم وضع الغسالة بغرفة نوم الطفلة
لصغر مساحة الحمام



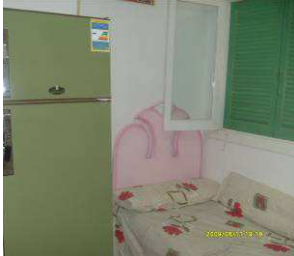
المساحة صغيرة جدا لدرجة استقطاع جزء من المطبخ لإضافة
بانيوقدم



إضافة ستائر للخصوصية بين الصالة والمطبخ
"المصدر : الباحث"

3-3-2 توثيق الفرش علي بعض العينات بنموذج اقتصادي مطور (4 وحدات / دور):

تم وضع الثلاجة في غرفة نوم
الطفلة لضيق مساحة المطبخ



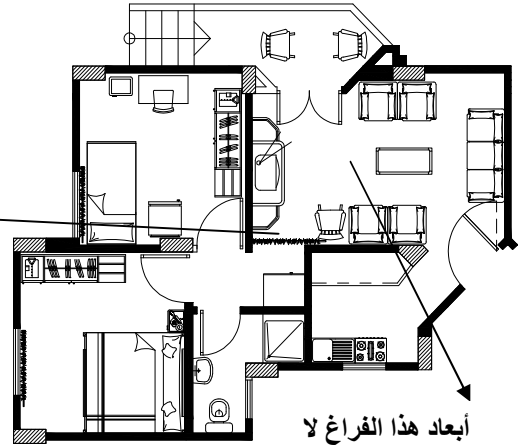
وضع ستارة تفصل
منطقة النوم لتوفير
الخصوصية



تم وضع الغسالة خارج الحمام
لصغر مساحته



عدم كفاية أماكن التخزين



أبعاد هذا الفراغ لا
تسمح بوجود سفرة
بمكوناتها



"المصدر : الباحث"

3-2-4 تابع توثيق تعديلات المستعمل علي بعض النماذج (في الواجهات):

إضافة حديد علي الفتحات – أبواب حديد – بوابات للعمارات – إضافة حديد علي الدرابزين (منشر ولتوفير الأمان) – ستائر وتنداد (توفير الخصوصية وللظليل) - إضافة زرع (للتمييز وتحقيق الذات) - استخدام البلكنات للتخزين .



شكل (8): تعديلات المستعمل علي الواجهات ابريل عام 2009 م.
"المصدر الباحث"

3-2-5 مناقشة تحليل استبيان المعمارى فى مدينة أسبوط الجديدة :

من تحليل بعض الاستبيانات الذي تم توقيعه على بعض معماريين فى المراكز البحثية وأساتذة الجامعات : نجد أن شعار " المسكن الملائم " تم انتشاره بصورة كبيرة كتفعيل للبرنامج الانتخابى الذي تبناه الرئيس السابق لمحاولة لتوفير 500 ألف وحدة سكنية وأكد 80% من العينة على أن هذه المشاريع من " شباب – مستقبل – اقتصادي مطور – بيت العيلة – ابني بيتك " تشكل إلى حد ما مفهوم المسكن الملائم نتيجة انخفاض التكاليف وملاءمته مادياً للمستعمل تبعاً لسياسة الدولة . حيث يعتقد 50% من العينة أن الاتجاه لتوفير المسكن الملائم ينبع أساساً من فكر سياسى من فكر سياسى اقتصادى وقد لا يهتم بالنواحي الإنسانية والاجتماعية للمستعمل . ويرى 70% من العينة أهمية إشراك المراكز البحثية وتكليفها بمسئولية تصميم المسكن الملائم الذى يجب أن ينبع من دراسات وأبحاث تهتم بالمستعمل . حيث يعتقد 70% أن مصمم هذه المشاريع لا يلجأ إلى دراسة مسبقة عن المستعملين ، حيث أن الدولة تبنى بغرض الكم وليس الكيف. بمناقشة المعماريين عن المسكن الملائم وتوجه الدولة فى الوقت الحالى لتوفيره فى المدن الجديدة ، ومعايير التصميم له وكيفية تفعيله لكى نستطيع الاستدلال على المسكن الملائم وشمول جميع عناصره على مستوى المستعمل ومتخذى القرار والمصمم .

3-2-6 عرض بعض الآراء التى تم تسجيلها عن طريق الأسئلة المفتوحة فى الاستبيانات :

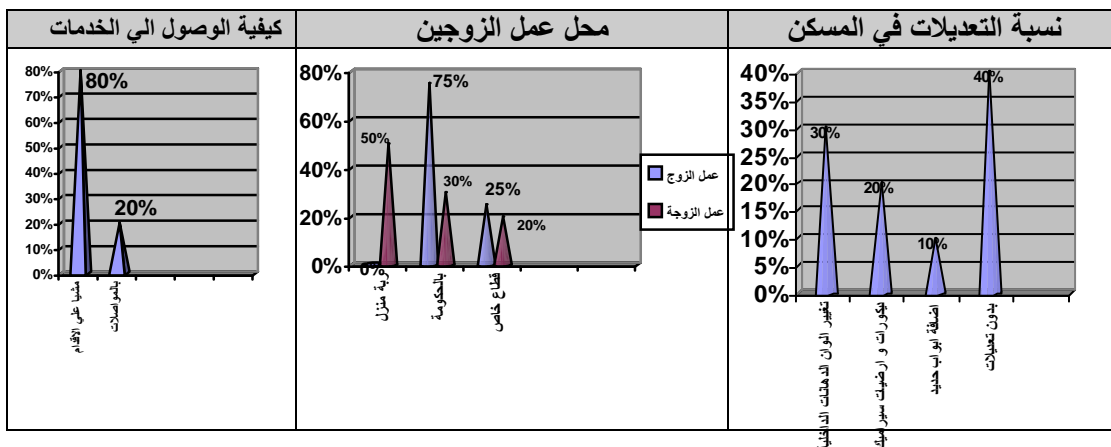
- هل هذه المشاريع من شباب – مستقبل – مطور – تشكل المسكن الملائم ؟
- هذه المشاريع التى يتم الاعلان عنها على الساحة المعمارية لا تشكل المسكن الملائم بصورة كافية ، فمن الواضح أن المقصود هو الملائمة المادية وليس الملائمة التصميمية .
- المسكن الملائم لا يعتمد فقط على تصميم النماذج بل على تشكيل المناطق المحيطة (عناصر تنسيق الموقع والتصميم العمرانى) .
- هذه المشاريع لاتبلى احتياجات السكان من الشباب المستقبلية علي الاطلاق.

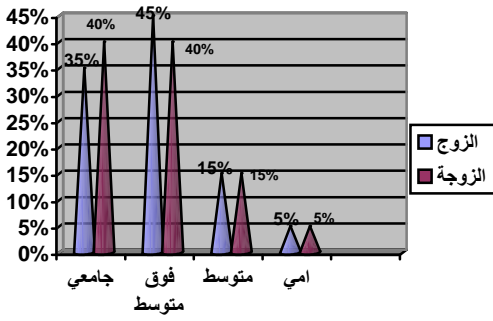
- مساحة هذه النماذج تتراوح بين (40-50-57-63) متر2 وهى لا يمكن معها توفير فراغات مناسبة للحياة اليومية للسكان سواء من ناحية عدد الفراغات أو امكانية فرشها بطريقة مناسبة وصحيحة ووظيفية ونفسياً، وحيث قال رسول الله (صلى الله عليه وسلم) : " بارك الله في الدار الواسعة " ، فيجب ألا تقل المساحة عن " 80 متر مربع، وان هذه النماذج تشكل المسكن الملائم ولكن فى المرحلة الأولى للأسرة (أسرة ناشئة) .

جدول (2) :مقارنة بين بعض نتائج استبيان المستعمل ونتائج بعض المعماريين :

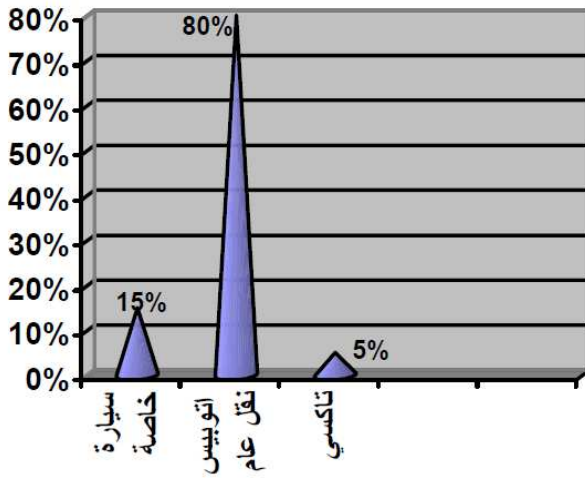
المعماري	المستعمل		
20% يؤيدها فى بداية الحياة لأسرة بدون أطفال مع تغيير الثقافة الموروثة وانتقال الأسرة لمساح أكبر فى حالة زيادة أفراد الأسرة ،	100% يرفضونها ، ويعتقدون أنها لا تناسب إلا من لا مأوى له .	فكرة الوحدة ذات مساحة 40 متر مربع ناجحة	
30% فيرفضونها بشدة حيث هذه المساحة لا تفي باحتياجات المستعمل وهى صالحة فقط " كماوى " وليس " مسكن ملائم "	50% يرون أن فكرة مسطح 40 متر ناجح إلى حد ما		
وكان المسكن الملائم من وجهة نظرهم كالآتى :- 90% فراغاته تتناسب مع احتياجات المستعمل . 70% المسكن الذى يتلاءم مع امكانيات مستعمله 60% المسكن الذى يتناسب مع احتياجات المستعمل الحالية المستقبلية . 60% المسكن الذى يستطيع الفرد فيه أداء كافة الأنشطة بسهولة . 40% المسكن الأقل تكلفة . 40% المسكن الذى لا يلجأ أولاً إلى يرغب مستعمله للتعديلات . 30% المسكن ذالواجهات المتميزة .	- وكان ترتيب النسب كالتالى : 100% هو المسكن الذى تتناسب والاحتياجات 100% يشعر بالأمان فيه على أولاده 100% ملائم مع الامكانيات المادية 100% ملائم صحياً 100% يحقق الاحتياجات ولا يرغب المستعمل إلى أى اضافات . 100% يشعر بالرضا والراحة النفسية 100% قريب من العمل ، السوق ، الأهل 80% مسكن تمليك وليس بنظام التأجير 80% شكله الخارجى مميز 70% السكن مع جيران فى تشابه اجتماعى وثقافى وطبقى		المسكن الملائم
- الملائمة المادية . - استيفاء الاحتياجات الإنسانية . - سهولة المواصلات . - توافر الخدمات .	- ضرورة استيفاء للاحتياجات . - سهولة الوصول إليه . - توافر الخدمات . - الملائمة المادية .	ترتيب أولوية العناصر	

3- نتائج تحليل استبيان المستعمل:

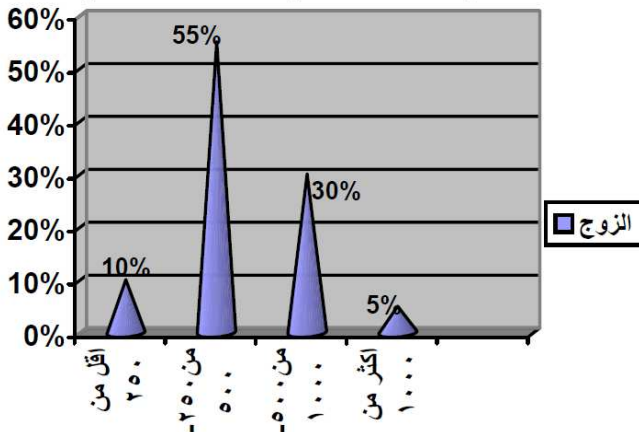




مستوي التعليم

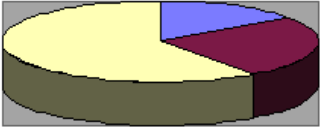
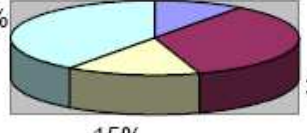


وسيلة الانتقال للعمل



مستوي الدخل الشهري - بالجنيه المصري

تابع نتائج الاستبيان : "المصدر : الباحث"

في حالة تحسن الحالة الاقتصادية للأسرة، فماذا تفعل في وجود أكثر من ولدين أو ولد وبنت أو أكثر من بنتين عند بلوغهم عامهم السابع ؟	انسب أسلوب لمواجهة أزمة إسكان الشباب
<p>15%</p>  <p>60% 25% 15%</p> <div data-bbox="221 580 598 971"> <ul style="list-style-type: none"> ■ تشتري وحدة سكنية ذات 3 غرف نوم لتتلمي احتياجات ثقافتك وتبيع وحدتك ذات الغرفتين نوم ■ يظل الوضع كما هو عليه وتعيش في وحدتك ذات الغرفتين نوم ■ تشتري وحدة سكنية ذات 3 غرف نوم لتتلمي احتياجات ثقافتك تحتفظ بوحدة ذات الغرفتين نوم لإحدى الأبناء أو لعمل مشروع مهني لك </div>	<p>10%</p>  <p>40% 35% 15% 10%</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ الاكتفاء بمساعدة الشباب بسن القوانين الخاصة بإيجار الوحدات السكنية من القطاع الخاص بما يضمن حقوق كلا الطرفين و خاصة المستأجرين ■ مد اراضى بالمرافق العامة وتقسيمها و عمل انوية سكنية (حجرة وحمام ومطبخ مفتوح) وبيعها بسعر التكلفة للشباب و تقديم نماذج الإسكان المقترحة و المعونة الفنية اللازمة(مشروع ابن بيتك) ■ تفضيل النظام الحلي من اسكان الشباب (عمل نماذج مختلفة وبيعها بتسهيلات تصل ٤٠ سنة)والكثير منها صالح في الوقت الحالي و قد لا تصلح في المستقبل ■ عمل وحدات بمسطحات مختلفة مثل اسكان الشباب وبيعها بأسلوب حق الانتفاع (فترة ٥ سنوات وتجدد بشرط ضمان استمرار حق الانتفاع وامكانية الانتقال من شقة الي اخرى وبشرط عدم حيازة وحدة سكنية تملك او ايجار بالمحافظة)

4- النتائج:

- استخلاصاً من الدراسة النظرية والدراسات الميدانية للنواحي الاقتصادية (الاحتياجات والإمكانيات المتاحة للشباب المستهدف) أمكن الوصول إلي النقاط التالية:
- من تحليل بيانات استعمال للمستعملين بالمنطقة ووجد أن النسبة العظمي منهم متعلمين ومن الشباب ومتوسط دخلهم الشهري من 300 – 600 جنيه.
 - - الحلول الداخلية للوحدة السكنية تعكس الاحتياجات الأساسية للسكان وتختلف التشطيبات الداخلية من أسرة لأخري وذلك وفقاً لقدراتها الاقتصادية .
 - - تتفاوت الدخول الكلية للشباب مما يؤثر علي اتجاهات حل مشكلة الإسكان الخاصة بهذه الفئة ومن تحليل مستويات الدخول السنوية للشباب يمكن تقدير مقدرتهم علي الدفع في الإسكان.
 - - أوضحت الدراسة أن الشرائح الاجتماعية الاقتصادية التي يمكن أن تستفيد من القروض المدعمة في الوضع الحالي هم أصحاب الدخول المعلنة والتي تمثل قيمة اعلي من قيمة القرض وبالتالي أمكن حصولهم علي وحدات بمستوي اعلي وبالتالي فان الفئات التي استفادت من المشروع ليست هي الفئات المستهدفة وبالتالي معظم الوحدات السكنية بالمشروع وجهت إلي غير مستحقيها.

5- التوصيات:

- تعتبر المتابعة والتقييم المستمر للتجربة إحدى الركائز الأساسية للتطوير لذلك فانه من المفيد العمل علي تسجيل التجربة ومتابعتها بهدف التعرف علي ايجابياتها وسلبياتها والعمل علي تصحيح المسار في المشاريع المستقبلية والتي من خلالها يمكن التعرف علي المحددات الخاصة لكل موقع والتي يجب أخذها في الاعتبار في محاولات تعديل وتطوير مفهوم النماذج السكنية .
- يقترح تقديم كالتالي به البدائل المختلفة للحلول الداخلية للوحدة السكنية يسلم للسكان عند التعاقد بالإضافة إلي تسليمه بدائل حلول لتسديد الأقساط .

من أهم التوصيات المستقبلية:

- يجب أن تعمل الدراسات المستقبلية والخاصة بالتقديم والتطوير والمتابعة علي تقديم دليل إرشادي يوضح إمكانيات استخدام هذه النماذج ونوع التعديلات التي يمكن إضافتها للتوائم مع الظروف المكانية.
- دعم الدولة لإسكان الشباب يهدف لحل المشكلة الخاصة بتلك الفئة تبعاً لقدراتهم الاقتصادية وهناك أكثر من طريقة لتوفير المسكن الملائم لهم تتمثل في:
- المساكن في مباني متعددة الطوابق (كاملة التشطيب أو بدون تشطيب)
- المسكن النواة (توفير أراضي البناء المزودة بالمرافق والخدمات)

6- المراجع:

- 1- برنامج الأمم المتحدة الإنمائي - 2006 - تقرير التنمية البشرية لمصر 2005 - تلبية احتياجات الفقراء من الوحدات السكنية - القاهرة.
- 2- احمد حسني علي حسن، "مجموعة صور تم التقاطها" - مايو 2009.
- 3- وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية- "إدارة المشروعات" - جهاز مدينة أسيوط الجديدة 2001.
- 4- نيفين عبد المنعم زكي فرحات: "إسكان ذوي الدخل المنخفضة بالمدن الجديدة دراسة تحليلية مقارنة بين إسكان الشباب والمستقبل وإسكان منخفض التكاليف كمدخل حديث لإسكان ذوي الدخل المنخفضة."، كلية الهندسة، جامعة عين شمس، 2001م .
- 5- الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء.

6- <http://www.urban-comm.gov.eg/1.as> -

7- Ashraf Mansour Habib Mansour : "low cost housing in limited resources countries", Engineering Faculty, Cairo University 1994.

8- Farid Motaz : "the Economics of the youth housing program ", Engineering Faculty, Cairo University 1998 .

9-[http:// www.urban-comm.gov.eg](http://www.urban-comm.gov.eg)

10-[http:// www.hbrc.edu.eg](http://www.hbrc.edu.eg)

11-[http:// www.cpas-egypt.com](http://www.cpas-egypt.com)